

## Fakta-ark om Hf. Ved Pilegården



Kontaktoplysninger på kolonihaveteamet:  
[kolonihaver@taarnby.dk](mailto:kolonihaver@taarnby.dk)

Tårnby Kommunes har nedenfor samlet en række fakta vedrørende haveforeningen Hf. Ved Pilegården, som kan være en hjælp, hvis du ønsker at

- vide hvad den gældende lokalplan og deklARATIONER tillader i kolonihaven
- bygge nyt kolonihavehus eller bygge til det eksisterende kolonihavehus

- bygge nye småbygninger eller bygge til de eksisterende småbygninger
- indrette kolonihavens ubebyggede arealer og hegne mod naboer og vej
- vide hvad du må benytte kolonihaven til og hvornår du må opholde dig i kolonihaven
- vide hvad der bør annonceres med ved køb eller salg af en kolonihave

Bemærk følgende om ejere, ejerrepræsentanter og lejere (kolonister):

**Ejer** – Andelsforeningen A/H Ved Pilegården. I en andelsforening er det samtlige i foreningen som ejer ejendommen i fællesskab. Foreningens medlemmer, andelshaverne, har i kraft af medlemskabet af andelsforeningen brugsret til en del af haveforeningens grundareal kaldet et havelod. Som

andelshaver køber du altså dels en andel i foreningen, brugsretten til et specifikt havelod samt de bygninger, der er opført på det havelod, som du har brugsret til.

**Ejerrepræsentant** - Bestyrelse/formand ifølge foreningens vedtægter.

**Kolonister** – Lejere og brugere af de enkelte havelodder og fællesarealer, benævnes ofte fejlagtigt haveejere.

Tårnby Kommune har etableret et Kolonihaveteam, der varetager en række opgaver vedrørende kommunens kolonihaveforeninger, som fx lovliggørelsessager og udarbejdelse af nye lokalplaner samt en række vejledningsopgaver.

Kolonihaveteamet kan vejlede om:

- forebyggelse af brand
- oplysninger til BBR
- måleregler
- hvad du skal fremsende, hvis du ønsker en vejledende udtalelse om et planlagt byggeprojekt (projektscreening)
- ansøgning om dispensation/tilladelse

Kontaktoplysninger på kolonihaveteamet: [kolonihaver@taarnby.dk](mailto:kolonihaver@taarnby.dk)

Ved eventuelle uoverensstemmelser mellem oplysninger i fakta-arket og gældende [lokalplan 125](#) og deklARATIONER er det

bestemmelserne i [lokalplan](#) og deklARATIONER som er gældende.

## Fakta arket indeholder følgende afsnit

1. Ejendomsoplysninger .....	4	8. Hvad må jeg bygge? .....	6
2. Plangrundlag .....	4	9. Skal jeg søge tilladelse før jeg bygger? .....	7
3. Organisering, status og antal havelodder .....	4	10. Øvrigt jeg skal være opmærksom på? .	8
4. Haveforeningens opdeling i lodder .....	4	11. Bestemmelser i lokalplan 125.....	8
5. Kort fortalt - Pixi-bog.....	5	12. Dispensation/tilladelse .....	10
6. Hvad må jeg i kolonihaven?.....	5	13. Lovgrundlag .....	11
7. Hvad må jeg anvende kolonihaven til? .	6	14. Begreber og måleregler.....	12

## 1. Ejendomsoplysninger

**Adresse:**

A/H Ved Pilegården  
Pilegård Alle 16  
2770 Kastrup

**Matrikelnummer:**

13c Tårnby By,  
Tårnby

**Ejendomsnr.:**

1850088057

**Registreret areal:**

67656 m<sup>2</sup>  
heraf vej:  
0 m

## 2. Plangrundlag

**Lokalplan:**

125: H/F Ved Pilegården

**Deklaration:**

Deklaration tinglyst d. 07-09-1945  
§ 1,3 og 5 er afløst ifm. lokalplan 125

**Zonestatus:**

Byzone

## 3. Organisering, status og antal havelodder

**Organisering:**

Medlem af Kolonihaveforebundet

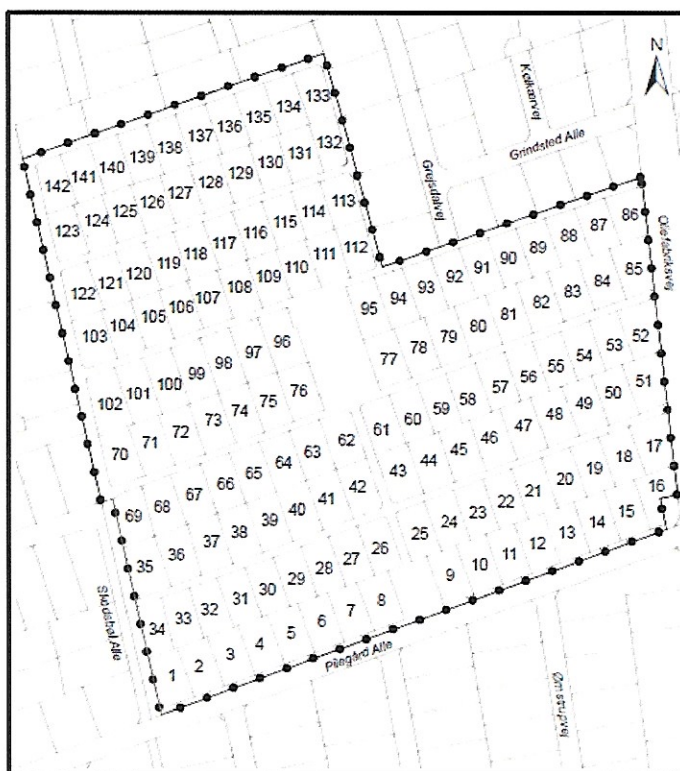
**Status:**

Udpeget som varigt. Kolonihaveområdet kan ikke nedlægges uden kommunalbestyrelsen tilladelse og kun når særlige betingelser er opfyldt

**Antal havelodder:**

142

## 4. Haveforeningens opdeling i lodder



## 5. Kort fortalt - Pixi-bog

Du må kun benytte din kolonihave til fritidsformål, dvs. rekreation og have.

Det er kun i tidsrummet fra 1. april til 30. september, som du må overnatte i din kolonihave. Uden for dette tidsrum må natophold kun ske i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.

Det er kun kolonihavehuset, du må anvende til natophold.

Småbygninger må kun benyttes til deres formål som fx opbevaring og drivhus.

Du må på dit havelod i A/H Ved Pilegården bygge et kolonihavehus og småbygninger hvis omfang, fremgår af bestemmelserne i lokalplan 125.

Du behøver ikke at søge kommunen om tilladelse, så længe du sørger for at dit byggeri overholder bestemmelserne i lokalplan 125.

Du skal dog være opmærksom på, at der i forbindelse med nybyggeri på dit havelod altid skal fremsendes oplysninger til BBR. Du er som kolonist også forpligtiget til at overholde lokalplanens bestemmelser om omfanget af fast belægning, etablering af P-pladser, hegning, hensætning af campingvogne, skurvogne og både samt parkering af lastbiler og varevogne.

Kan bestemmelserne ikke overholdes skal der søges om dispensation hos Tårnby Kommune.

Du har ikke krav på dispensation. Kommunens dispensationspraksis er restriktiv, og der gives kun dispensation, hvis Tårnby Kommune vurderer at der er planmæssige forhold, der kan begrunde det.

## 6. Hvad må jeg i kolonihaven?

Din kolonihave er omfattet af kolonihaveloven, der har til formål at sikre, at kolonihave-områder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Formålet med din kolonihave er rekreativt og du må derfor kun benytte din kolonihave til fritidsformål/have.

Du må *ikke* benytte din kolonihave som helårsbolig. Du må kun overnatte i din kolonihave i tidsperioden 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.

Du må kun opføre et kolonihavehus og 2 småbygninger af begrænset størrelse og højde.

Hvad du må bruge din kolonihave til, hvad du må bygge, og hvordan du må indrette din kolonihave er reguleret af Lokalplan 125 - H/F Ved Pilegården.

Lokalplanens bestemmelser har status af lokal lov for kolonihaveområdet som du derfor har pligt til at overholde. Du kan læse lokalplanens bestemmelser i afsnit "11" side 8.

Ønsker du at læse den samlede [lokalplan 125](#) kan du læse den via linket.

I visse tilfælde er det muligt at opnå dispensation til at afvige lokalplanens bestemmelser. Du kan læse om dispensation fra lokalplanens bestemmelser i afsnit "12. Dispensation" side 11.

Ud over bestemmelserne i lokalplanen gælder en række bestemmelser i deklaration tinglyst d. 07. september 1945 samt tillægsdeklarationen d. 07. september 1945 som Tårnby Kommune håndhæver via planloven.

## 7. Hvad må jeg anvende kolonihaven til?

Kolonihaven kan ikke anvendes som bolig.

- Kolonihaven kan kun anvendes til fritidsformål med mulighed for natophold i en begrænset periode.
- Uanset om du har tilmeldt din adresse hos kommunen i en kolonihave er dette uden betydning i forhold til at benytte kolonihaven.
- Kolonihaverne kan ikke anvendes til nogen form for erhverv.
- Kolonihaverne kan kun anvendes til fritids- og rekreative formål.

Anvendelse af kolonihaverne er fastlagt i gældende lokalplans formålsbestemmelse (§ 1.1) og lokalplanens anvendelsesbestemmelse (§ 31 og § 3.2).

Uddrag af lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelse):

1.1 Lokalplanens formål er:

- At fastholde områdets anvendelse som kolonihaveområde med havelodder og fællesfaciliteter
- At sikre at lokalplanområdet er et rekreativt tilbud for offentligheden.

3.1 Området må kun anvendes til kolonihaver med tilhørende fællesfaciliteter og fordelingsveje.

3.2 Kolonihaverne må kun anvendes til natophold i tidsperioden 1. april til 30. sep. og udenfor dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.

## 8. Hvad må jeg bygge?

Det du som kolonist må bygge, er reguleret af lokalplanens §§ 5.1-5.5.

Lokalplanens § 5.6 omhandler lovliggørelse af eksisterende byggeri og § 5.6 omhandler fællesbebyggelse.

Bestemmelserne er medtaget nedenfor og du skal som kolonist især være opmærksom på, at du når du bygger nyt skal opfylde bestemmelserne i §§ 5.1-5.5.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Hver havelod må bebygges med maks. 80 m<sup>2</sup> al bebyggelse medregnet.

5.2 Kolonihavehuset og småbygninger sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres min. 2,5 meter fra havelodgrænsen. Øvrige småbygninger kan placeres nærmere lodgrænsen, såfremt de er placeret min. 2,5 meter fra øvrig bebyggelse.

5.3 Haveloddens kolonihavehus:

- må have et areal på maks. 60 m<sup>2</sup>
- må have en højde på maks. 4,5 meter målt fra terræn til tagryg
- må være i højst 1 etage

- må have en facadehøjde på maks. 3 meter målt fra terræn til tag

Lukkede overdækninger betragtes som en del af arealet for kolonihavehuset. Tagudhæng må ikke være mere end 30 cm og alt derudover betragtes som overdækning.

5.4 For småbygninger (eks. drivhuse; åbne overdækninger, redskabsskur) gælder:

- at der må etableres op til to småbygninger for hver havelod
- at hver småbygning må udgøre et areal på maks. 10 m<sup>2</sup>
- at hver småbygning må have en højde på maks. 2,4 meter
- at en småbygning ikke må være sammenhængende med den anden småbygning.

5.5 For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m<sup>2</sup> gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m<sup>2</sup> for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra

Kommunalbestyrelsen. Havelodden må stadig maksimalt bebygges med 80 m<sup>2</sup> al bebyggelse medregnet jf. § 5.1.

5.6 Fællesbebyggelse må etableres indenfor fællesarealet som vist på bilag C

med en højde på maks. 7 meter og areal på maks. 200 m<sup>2</sup>, hvor al bebyggelse inkl. overdækninger er medregnet.

## 9. Skal jeg søge tilladelse før jeg bygger?

### Hvad siger byggeloven/BR18

Kolonihavehuse og småbygninger på de enkelte havelodder er ikke omfattet af byggetilladelse. Det følger af Bygningsreglementet (BR18) § 5, stk. 1, nr. 8, der er gengivet nedenfor.

#### § 5. Følgende typer af byggearbejder skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse:

- 8) Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.

Idet lokalplan 125 har bestemmelser om størrelse og placering af kolonihavehus og småbygninger skal der ikke søges om byggetilladelse til kolonihavehuse og småbygninger.

Uanset at opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse ikke kræver byggetilladelse er der en række krav i gældende bygningsreglement, der skal opfyldes. Det følger af § 6 stk. 1, nr. 4, der er gengivet nedenfor.

#### § 6. Følgende typer af bebyggelse er helt eller delvist undtaget fra overholdelse af reglerne i denne bekendtgørelse:

- 4) Kolonihavehuse, hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed, er omfattet af følgende krav i denne bekendtgørelse:

- Afløb i kapitel 4.
- Røgalarmanlæg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7.
- Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger i kapitel 12.
- Vand i kapitel 21.

Det er kun kolonihavehuse og småbygninger på de enkelte havelodder, der er undtaget krav om forudgående byggetilladelse. Opførelse, tilbygning, ombygning, ændret anvendelse og nedrivning af fællesbygninger samt fælles kloakeringsprojekter, væsentlige ændringer af fælles parkeringsarealer mv. kræver altid byggetilladelse. Byggetilladelse søges via den fællesoffentlige ansøgningsportal Byg og Miljø.

### Hvad siger planloven/lokalplan

Hvis det planlagte byggeri er i overensstemmelse med lokalplanen, skal der ikke søges tilladelse. Overskrider byggeriet derimod det tilladte jf. lokalplanen skal der søges dispensation hos Tårnby kommune. Ansøgning fremsendes til [kolonihaver@taarnby.dk](mailto:kolonihaver@taarnby.dk)

Ønsker du at lovliggøre et eksisterende kolonihavehus, der er for stort i forhold til lokalplanens maksimale størrelse på 60 m<sup>2</sup> kræver det en særlig tilladelse.

### Hvad med BBR?

Uanset om dit byggeri ikke kræver forudgående tilladelse skal nybyggeri eller ændring af det eksisterende byggeri oplyses til BBR. Det er ejers pligt, at BBR er opdateret. Om det er kolonisten der bygger eller er ejerrepræsentanten, der oplyser til BBR er ikke afgørende.

For kolonihavehuse og småbygninger skal for hver bygning oplyses:

- anvendelsen fx kolonihavehus, udhus (redskabsskur, brændeskur mv.), drivhus, fritliggende overdækning.
- opførelsesår – det år bygningen blev bygget

- bebygget areal - bygningens fodaftryk
- ydervægsmateriale – det materiale som ydervæggene er lavet af, fx træ.
- tagdækningsmateriale - det materiale taget er lavet af – fx tegl eller tagpap

## 10. Øvrigt jeg skal være opmærksom på?

Ud over at indeholde bestemmelser om, hvad, hvor højt og hvor på grunden du må bygge, indeholder lokalplanen bestemmelser om, hvilke materialer du må benytte og hvordan du indretter og hegner ejendommen mv.

Formålet med bestemmelserne er at sikre haveforenings karakter af kolonihaveområde og nabohensyn.

Vedrørende samtlige bestemmelser for kolonihaveområdet henvis til næste afsnit, afsnit 11.

## 11. Bestemmelser i lokalplan 125

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) fastsættes hermed bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- At fastholde områdets anvendelse som kolonihaveområde med havelodder og fællesfaciliteter
  - At fastholde det eksisterende antal havelodder for området.
  - At sikre at området bevarer sin karakter som kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og områdets grønne karakter.
  - At sikre at lokalplanområdet er et rekreativt tilbud for offentligheden.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr.nr. 13c, Tårnby By, Tårnby.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til kolonihaver med tilhørende fællesfaciliteter og fordelingsveje.
- 3.2 Kolonihaverne må kun anvendes til natophold i tidsperioden 1. april til 30. sep. og udenfor dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.
- 3.3 Der kan etableres tekniske anlæg til den nødvendige forsyning indenfor lokalplanområdet.

### § 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Matriklen er opdelt i 142 havelodder efter princip som vist på bilag B. Den enkelte havelod må ikke være større end 500 m<sup>2</sup> og mindre end 300 m<sup>2</sup>. Der må ikke ske ny og/eller yderligere opdeling af havelodder. Efter godkendelse fra Kommunalbestyrelsen kan der ske mindre arealoverførsler/justeringer af havelodgrænsen.



## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Hver havelod må bebygges med maks. 80 m<sup>2</sup> al bebyggelse medregnet.
- 5.2 Kolonihavehuset og småbygninger sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres min. 2,5 meter fra havelodgrænsen. Øvrige småbygninger kan placeres nærmere lodgrænsen, såfremt de er placeret min. 2,5 meter fra øvrig bebyggelse.
- 5.3 Haveloddens kolonihavehus:
- må have et areal på maks. 60 m<sup>2</sup>
  - må have en højde på maks. 4,5 meter målt fra terræn til tagryg
  - må være i højst 1 etage
  - må have en facadehøjde på maks. 3 meter målt fra terræn til tag
- Lukkede overdækninger betragtes som en del af arealet for kolonihavehuset. Tagudhæng må ikke være mere end 30 cm og alt derudover betragtes som overdækning.
- 5.4 For småbygninger (eks. drivhuse, åbne overdækninger, redskabsskur) gælder:
- at der må etableres op til to småbygninger for hver havelod
  - at hver småbygning må udgøre et areal på maks. 10 m<sup>2</sup>
  - at hver småbygning må have en højde på maks. 2,4 meter
  - at en småbygning ikke må være sammenhængende med den anden småbygning.
- 5.5 For eksisterende bebyggelse med et kolonihavehus på over 60 m<sup>2</sup> gælder at: ved overskridelse af det fastlagte maksimale areal på 60 m<sup>2</sup> for kolonihavehuset, kan der overføres disponibelt areal fra småbygningerne efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Havelodden må stadig maksimalt bebygges med 80 m<sup>2</sup> al bebyggelse medregnet jf. § 5.1.
- 5.6 Fællesbebyggelse må etableres indenfor fællesarealet som vist på bilag C med en højde på maks. 7 meter og

areal på maks. 200 m<sup>2</sup>, hvor al bebyggelse inkl. overdækninger er medregnet.

## § 6 Bebyggelses ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsens facader skal udføres i materialerne træ og/eller glas.
- 6.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer til tagbeklædning.
- 6.2 Der kan etableres solenergianlæg (solceller og solfangere) med ikke-reflekterende overflader på tage eller facader. De skal placeres, så de ikke er til gene for naboerne. Fritstående anlæg er ikke tilladt.
- 6.3 Der kan etableres grønne tage til tilbageholdelse af regnvand.

## § 7 Adgangs- og parkeringsforhold

- 7.1 De eksisterende interne fordelingsveje i området bevares med de nuværende udlæg i en bredde af min. 3,5 meter.
- 7.2 Den primære adgang til området er via adgangsvejen ved Pilegård Allé.
- 7.3 Der må til den enkelte havelod kun være adgang via de interne fordelingsveje.
- 7.4 De fælles interne fordelingsveje skal til enhver tid være åbne for passage.
- 7.5 Der skal være adgang til lokalplanområdet for offentligheden i tidsrummet 8-21 i tidsperioden fra den 1. apr. til 30. sep.
- 7.6 Der skal være min. 1 parkeringsplads pr. 2 havelodder. Parkering må kun finde sted på de angivne parkeringspladser indenfor fællesarealet. Der må maks. etableres 1 parkeringsplads på hver havelod.
- 7.7 Der skal være hjørneafskæringer i krydsene mellem fordelingsvejene som vist på bilag B og bilag C.
- 7.8 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske hensætning af campingvogne, skurvogne og både eller parkering af lastbiler og større varevogne (over 3500 kg).

## § 8 Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Hegning om havelodden mod fordelingsvejene skal bestå af levende hegn/hæk i en højde af maks. 1,8 meter. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn i en højde på op til 1,2 meter i forbindelse med det levende hegn. Der kan i lodgrænsen mod nabo-havelodden opføres anden form for hegning i en højde af maks. 1,8 meter.
- 8.2 Der må maksimalt befæstes 40 % af hver havelod, hvori al bebyggelsen er medregnet.
- 8.3 De eksisterende fællesarealer fastlægges med deres nuværende placering som vist på bilag C.
- 8.4 Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- 8.5 Der må ikke foretages terrænregulering.

## § 9 Ledningsanlæg

- 9.1 Ledninger og kabler skal fremføres som jordledninger.
- 9.2 Hver havelod er forsynet med kloakledninger og vandledninger.
- 9.3 Regnvand skal håndteres på egen havelod. Der kan etableres grønne tage og/eller regnbede til forsinkelse af regnvand. Regnvand må under ingen omstændigheder ledes til spildevandskloaknettet.
- 9.4 Der kan etableres faskiner til nedsivning af regnvand. Faskiner skal placeres mindst 2,5 m fra skel.
- 9.5 Nedsivningsanlæg (spildevand) er ikke tilladt.

## 12. Dispensation/tilladelse

Lokalplanens bestemmelser har status af lokal lov for kolonihaveområdet og du har derfor pligt til at overholde bestemmelserne medmindre du ansøger om og får dispensation til at afvige lokalplanens bestemmelser.

## § 10 Aflysning af lokalplaner og servitutter

- 10.1 Denne lokalplan aflyser servitutter og bestemmelser i deklARATIONERNE som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. For tillægsdeklARATIONEN tinglyst 7. sep. 1945 gælder aflysning af bestemmelserne §§ 1, 3 og 5. Evt. øvrige servitutter og andre bestemmelser i deklARATIONERNE, der ikke er i strid med lokalplanen, er forsat gældende.
- 10.2 Byplanvedtægt 21 tinglyst 1970 aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet.

## § 11 Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser jf. Lov om planlægning § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til Lov om planlægning § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Som udgangspunkt skal du overholde lokalplanens bestemmelser.

**Du har ikke krav på at få dispensation,** men kan alene opnå dispensation, hvis

Tårnby Kommune vurderer at der er planmæssige forhold, der kan begrunde det. Kommunens dispensationspraksis er restriktiv.

Hvis en bestemmelse er del af lokalplanens principper, kan Kommunalbestyrelsen ikke dispenseres fra bestemmelsen. Afvigelser i forhold til lokalplanens principper vil alene kunne gennemføres ved vedtagelse af en ny lokalplan.

Anvendelse til helårsbeboelse er i strid med planens princip og som følge heraf ikke dispenseres til anvendelse til boligformål, herunder helårsbolig.

Hvis det eksisterende kolonihavehus er større end de tilladte 60 m<sup>2</sup> som lokalplanen tillader er der i lokalplanens § 5.5 indføjet en kompetencenorm, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for at godkende kolonihavehuse på op til 80 m<sup>2</sup>. Denne kompetencenorm er en del af planens principper, hvorfor kommunalbestyrelsen ikke kan dispensere til kolonihavehuse større end 80 m<sup>2</sup> medmindre overskridelsen er af bagatelagtig karakter.

### 13. Lovgrundlag

[BBR-loven](#) (Lov om bygnings- og boligregistrering) - Lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019

[Byggeloven](#) – Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer

[Bygningsreglement 2018 \(BR2018\)](#) – Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019

[Kolonihaveloven](#) - Lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 med senere ændringer  
[Lokalplan 125 - H/F Ved Pilegården](#)  
Vedtaget d. 25. oktober 2016

[Naturbeskyttelsesloven](#) – Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts med senere ændringer

[Planloven](#) – Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

## 14. Begreber og måleregler

Nedenfor er forklaret nogle begreber og måleregler, der knytter sig til lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

**§ 5.1** Hver havelod må bebygges med maks. 80 m<sup>2</sup> af bebyggelse medregnet.

Det betyder, at det bebyggede areal også kaldet byggeriets fodaftryk maksimalt må være 80 m<sup>2</sup>.

Figur 1 viser fodaftrykket af 3 bygninger (①, ② og ③). Summen af fodaftrykkene ①, ② og ③, må maksimalt være 80 m<sup>2</sup>.

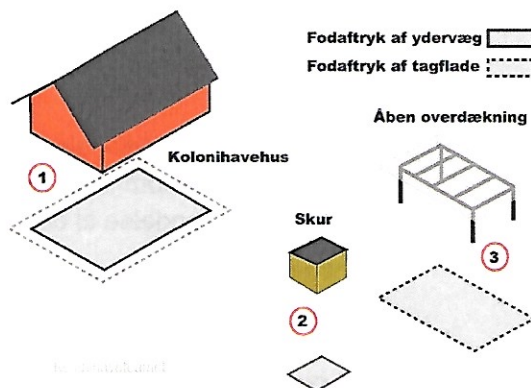
Fodaftrykket af bygninger med begrænsende vægge (①+②) måles ved yderside af vægge.

Fodaftrykket af bygninger uden begrænsende ydervægge som fx åbne overdækninger (③) måles ved tagfladen.

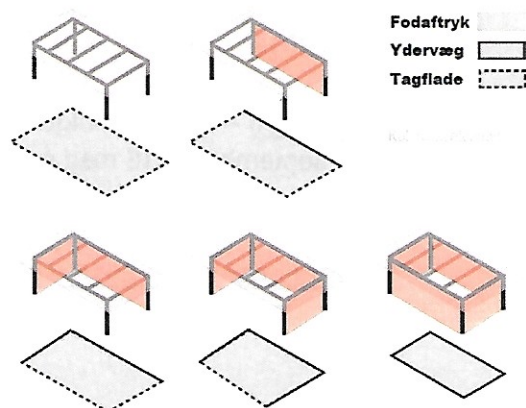
Er der ydervægge i overdækningen måles fodaftrykket som vist på figur 2.

Forklaring og tilhørende skitser retter sig mod lokalplanens §§ 5.1 – 5.4.

Figur 1:



Figur 2:

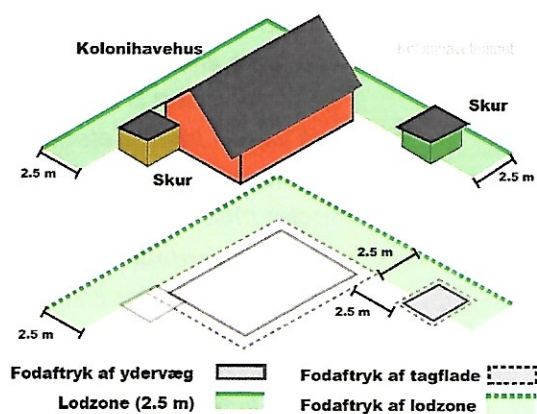


**§ 5.2** *Kolonihavehuset og småbygninger sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres min. 2,5 meter fra have-lodgrænsen. Øvrige småbygninger kan placeres nærmere lodgrænsen, såfremt de er placeret min. 2,5 meter fra øvrig bebyggelse.*

Havelodgrænsen også kaldet lodgrænsen er brugsgrænsen mellem de enkelte havelodder. På figur 3 er lodgrænsen vist med tyk grøn streg. Arealet mellem lodgrænsen og 2,5 m ind på havelodderne kaldes lodzonen.

Ingen dele af kolonihavehuset og småbygninger sammenbygget hermed, må være placeret indenfor lodzonen. Dette gælder også tagudhængt.

Figur 3:



### 5.3 Haveloddens kolonihavehus:

- må have et areal på maks. 60 m<sup>2</sup>
- må have en højde på maks. 4,5 meter målt fra terræn til tagryg
- må være i højst 1 etage
- må have en facadehøjde på maks. 3 meter målt fra terræn til tag

Lukkede overdækninger betragtes som en del af arealet for kolonihavehuset. Tagudhæng må ikke være mere end 30 cm og alt derudover betragtes som overdækning.

Kolonihavehuset (①) må maksimalt være på 60 m<sup>2</sup>, hvis der ikke er en lukket overdækning på havelodden. Når der er en lukket overdækning (②) må det samlede areal af kolonihavehus og lukket overdækning (① + ②) maksimalt være på 60 m<sup>2</sup>.

Ved maksimal højde til tagryg skal forstås at intet punkt af taget må være højere end 4,5 m målt fra det omkringliggende naturlige terræn (= blå stiplede linie på figur 4).

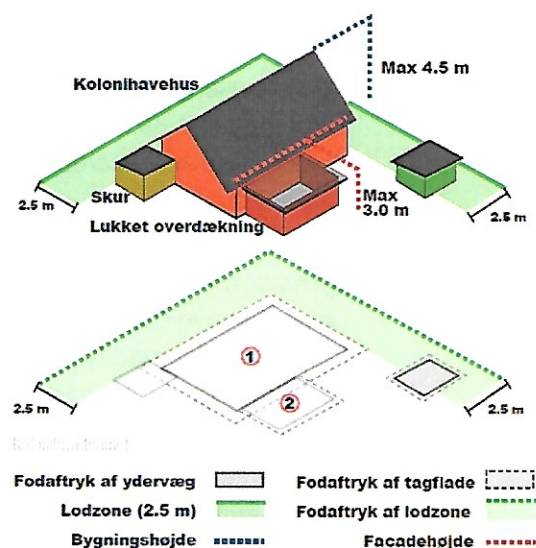
Højden af en bygnings lodrette yderside, målt fra det omkringliggende naturlige terræn til skæring mellem facaden og tagfladens overside (= rød stiplede linie på figur 4).

Tagudhæng må maksimalt være på 0,30 m. Er tagudhængen større skal den del af tagudhængen, der er større end 0,30 m medregnes som et overdækket areal.

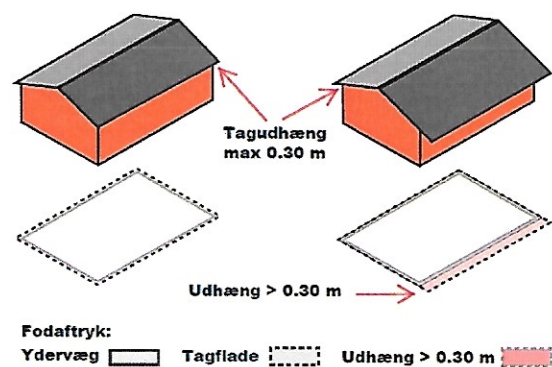
Figur 5 viser en bygning med et tagudhæng på 0,30 m samt en tilsvarende bygning, hvor tagudhængen mod øst er væsentligt større og derfor skal medregnes med den del der overskrider 0,30 m.

På figuren er "overdækningen" vist med rød farve på bygningens fodaftryk.

Figur 4:



Figur 5:



**5.4** For småbygninger (eks. drivhuse, åbne overdækninger, redskabsskur) gælder:

- at der må etableres op til to småbygninger for hver havelod
- at hver småbygning må udgøre et areal på maks. 10 m<sup>2</sup>
- at hver småbygning må have en højde på maks. 2,4 meter
- at en småbygning ikke må være sammenhængende med den anden småbygning.

Figur 6:

